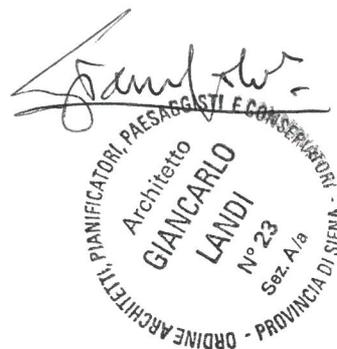


# COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

## VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI "VILLA BUSCHETTI" LOCALITA' S. BIAGIO - MONTEPULCIANO (SI)



ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 07.06.2012

studio di architettura  
dott. arch. **GIANCARLO LANDI**  
53042 Chianciano Terme (Siena)  
Via dei Colli, 27 - Tel. 0578/63178  
cod. fisc. LND GCR 40A25 C608J  
P.I. 00201800521

prop.: PIA ARCICONFRATERNITA DI MISERICORDIA Tav. n°  
MONTEPULCIANO (SI)  
Via Arturo e Alceo Baldi n. 15

titolo: NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

disegno n°.  
631-V

data PdR.	data Var.	agg.	agg.	Scala:
05 / 2007	12 / 2011			
07 / 2008	06 / 2012			
02 / 2009				

# COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

## VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI "VILLA BUSCHETTI" LOCALITA' S. BIAGIO - MONTEPULCIANO (SI)



ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 07.06.2012

studio di architettura  
dott. arch. **GIANCARLO LANDI**  
53042 Chianciano Terme (Siena)  
Via dei Colli, 27 - Tel. 0578/63178  
cod. fisc. LND GCR 40A25 C608J  
P.I. 00201800521

propr.: PIA ARCICONFRATERNITA DI MISERICORDIA Tav. n°  
MONTEPULCIANO (SI)  
Via Arturo e Alceo Baldi n. 15

titolo: NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

disegno n°.  
631-V

data PdR.	data Var.	agg.	agg.	Scala:
05 / 2007	12 / 2011			
07 / 2008	06 / 2012			
02 / 2009				

**VARIANTE alle N.T.A. DEL P.d.R. APPROVATO IL 30.06.09  
DELIBERAZIONE C.C. n. 59/2009**

**TITOLO I – Disposizioni generali**

- Art. 1 – Oggetto delle norme
- Art. 2 – L'area di intervento
- Art. 3 – Finalità generali del Piano di Recupero
- Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano di Recupero
- Art. 5 – Vincoli e strumenti urbanistici che regolano l'area
- Art. 6 – Modi di attuazione

**TITOLO II – Modi di attuazione: definizioni**

- Art. 7 – Comparto edilizio-urbanistico
- Art. 8 – Unità Minima di Intervento
- Art. 9 – Categorie di intervento
- Art. 10 – Rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Urbanistico
- Art. 11 – Individuazione e determinazione dei Comparti Edilizio-Urbanistici, delle Unità Strutturali Edilizie e delle Unità Minime di Intervento nell'area del P.d.R.

**TITOLO III – Comparto Edilizio-Urbanistico**

- Art. 12 – Categorie di intervento
- Art. 13 – Dislocazione e configurazione degli edifici
- Art. 14 – Volumetria
- Art. 15 – Altezze
- Art. 16 – Elementi costruttivi e materiali caratterizzanti
- Art. 17 – Spazi aperti per la mobilità pedonale
- Art. 18 – Aree e spazi verdi
- Art. 19 – Viabilità e parcheggi
- Art. 20 – Risparmio Energetico
- Art. 21 – Giardino all'italiana
- Art. 22 – Norme ambientali
- Art. 23 – Collegamento a legislazione tecnica - normativa comunale
- Art. 24 – Sistemazioni esterne
- Art. 25 – Urbanizzazioni primarie
- Art. 26 – Prestazioni funzionali generali
- Art. 27 – Deroghe
- Art. 28 – Varianti
- Art. 29 – Schemi planimetrici del P.d.R.
- Art. 30 – Prescrizioni sui titoli autorizzativi edilizi

## TITOLO I

### Disposizioni generali

#### ART.1 – Oggetto delle norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano ogni tipo di intervento all'interno dell'area del Piano di Recupero *in cui è compresa anche la Variante al suddetto strumento*, individuato al successivo ART.2 e denominato "Villa Buschetti". Esse, insieme a tutti gli elaborati di cui all'ART.4, definiscono i contenuti e le procedure di attuazione del P.d.R. al fine di riqualificare l'intera area, sia nelle sue parti edificate o scoperte da recuperare, sia nelle parti di nuova edificazione e nell'organizzazione degli spazi, con l'obiettivo più generale della salvaguardia e della valorizzazione dei suoi caratteri storici, paesistici e ambientali.

#### ART.2 – L'area di intervento

L'area del P.d.R. delimitata dal Viale della Rimembranza e dai confini con le altre proprietà, comprende attualmente al suo interno l'edificio principale costituito dalla Villa Buschetti, dalle adiacenti costruzioni accessorie minori, dagli spazi di sosta, dalla strada di accesso, dal parco della villa ed dal restante terreno agricolo. La sua perimetrazione è definita nella planimetria generale in scala 1/500 (TAV.2). La superficie complessiva è di mq 20.498. Le particelle catastali in essa ricadenti sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano ai numeri 37-38-171-187 del foglio 116 e al Catasto dei Fabbricati ai numeri 37 sub.4 graffato al sub.5 (villa) e sub. 6 (garage) del foglio 116.

#### ART.3 – Finalità generali del Piano di Recupero *e della Variante.*

Il P.d.R. *approvato con Del. C.C. n. 5 del 30.06.09 recepisce le prescrizioni del P.S. e delle relative norme, la Variante al P.d.R. suddetto quelle dettate dal Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 59/2011.*

#### **ART.4 – Elementi costitutivi del Piano di Recupero e della Variante.**

Sono elementi costitutivi di questo P.d.R. i documenti previsti dalla Deliberazione del C.C. n° 27 del 21.03.2000 e le seguenti tavole:

- Tav. 1. Localizzazione aree di intervento - (scale varie);
- Tav. 1 Bis. Planimetria estesa al contorno con documentazione fotografica (scala 1/1000);
- Tav. 2. Individuazione area di intervento - (scale varie);
- Tav. 2bis. Documentazione fotografica;
- Tav. 2ter. Estratti dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, e estratti dal Piano Strutturale (scala 1/25000);
- Tav. 2 Quater. Estratti dal Regolamento urbanistico (scale varie);
- Tav. 3. Planimetria generale – 1/500;
- Tav. 4. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 5. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 6. Piante, sezioni A-A' e B-B' stato di fatto – 1/200;
- Tav. 7. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 8. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 9. Planimetria generale – 1/500;
- Tav. 10. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 11. Unità Minima di Intervento – 1/500;
- Tav. 12. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 13. Pianta piano interrato e piano terra stato modificato – 1/200;
- Tav. 14. Sezione A-A' e B-B' stato modificato – 1/200;
- Tav. 15. Planimetria generale – 1/500;
- Tav. 16. Vedi P.d.R. approvato;
- Tav. 17. Pianta piano interrato e piano terra stato sovrapposto – 1/200
- Tav. 18. Sezione A-A' e B-B' stato sovrapposto – 1/200;
- Tav. 19. Fotoinserimento;
- Tav. 20. Computo S.U.L., verifica dotazione parcheggi art. 13 R.U. stato trasformato – 1/200, 1/500;
- Tav. 21. Planimetria opere di urbanizzazione a rete sottoservizi e impianti stato attuale – 1/500;
- Tav. 22. Planimetria opere di urbanizzazione a rete sottoservizi e impianti stato modificato – 1/500, 1/20, 1/10;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Relazione illustrativa e relazione di fattibilità;
  - Relazione di sintesi della valutazione integrata;
  - Schede art. 51 P.S. - Vedi P.d.R. approvato;

- Relazione di variante al P.d.R. sottoservizi e impianti;
- Relazione geologica;
- Copia dei titoli di proprietà;
- Certificazioni catastali aggiornate;

## **ART.5 – Vincoli e strumenti urbanistici che regolano l'area**

Il P.d.R. è redatto nel rispetto dei vincoli e strumenti operanti nell'area:

- Vincolo paesaggistico e ambientale D.Lgs. 490/99 ex L.1497/39
- Vincolo ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. N° 42 del 22 Gennaio 2004
- *Piano di Indirizzo Territoriale approvato il 24/07/2007 con Del.C.R. n. 72*
- Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Siena approvato dal C.P. il 14/12/2011.
- Regolamento Edilizio
- Piano Strutturale
- Regolamento Urbanistico (Approvazione Del. C.C. n.59/2011)

Pur in conformità al P.d.R., ciascun intervento di trasformazione urbanistica o edilizia può essere eseguito soltanto previo ottenimento delle specifiche autorizzazioni e, comunque, nel rispetto delle procedure stabilite a tutela delle leggi vigenti.

## **ART.6 – Modi di Attuazione**

Il P.d.R. *e la Variante* si *attueranno* tramite intervento edilizio diretto, con Permesso di Costruire relativo alla singola Unità Minima di Intervento, così come definita al successivo articolo 8.

## **TITOLO II**

### **Modi di attuazione: definizioni**

## **ART.7 – Comparto Edilizio-Urbanistico**

Si definisce Comparto Edilizio-Urbanistico l'insieme di diversi organismi edilizi individuato in funzione delle tipologie e/o della attività prevalente che vi si svolge o vi si svolgeva. Ogni Comparto è costituito, a sua volta, da una o più Unità Strutturali Edilizie e composto da una o più proprietà immobiliari distinte.

## **ART.8 – Unità Minima di Intervento**

Si definisce come Unità Minima di Intervento (UMI) l'entità immobiliare o fondiaria nella quale si prevede di intervenire in modo unitario e contestuale, con modalità di esecuzioni coordinate fra loro. (Tav. n° 11)

## **ART.9 – Categorie di intervento**

Il P.d.R. individua per il Comparto Edilizio-Urbanistico le relative categorie di intervento. Esse rispondono alle definizioni stabilite dalla legge della regione Toscana n°1 del 3 gennaio 2005.

## **ART.10 – Rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Urbanistico**

Qualsiasi trasformazione degli edifici esistenti, ogni intervento di nuova edificazione e qualsiasi modifica di manufatti o di spazi aperti presenti nell'area di P.d.R. dovranno essere eseguiti in conformità a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico, che prevale sul Regolamento Edilizio con esclusione delle *prescrizioni e disposizioni presenti* solamente in quest'ultimo.

## **ART.11 – Individuazione e determinazione del Comparto Edilizio - Urbanistico, e dell'Unità Minima di Intervento nell'area del P.d.R.**

Il P.d.R. *, approvato con Del. C.C. n. 59 del 30.06.09,* individua un Comparto Edilizio - Urbanistico comprendente la villa, gli edifici accessori minori e le aree esterne e i terreni agricoli di proprietà della Pia Arciconfraternita di Misericordia di Montepulciano; i terreni agricoli sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano ai numeri 37-38-171-187 del foglio 116 e al Catasto dei Fabbricati ai numeri 37 sub.4 graffato al sub.5 (villa) e sub. 6 (garage) del foglio 116.

Il comparto è costituito da un'unica unità minima di intervento contrassegnata dalla sigla UMI1 (Tav. 11) *che* comprende l'edificio principale e gli accessori minori, il garage interrato da realizzare sul fronte ovest, *approvato col P.d.R.*, ed il centro benessere interrato, *oggetto della Variante al suddetto P.d.R.*, da realizzare sul fronte est, il giardino antistante la villa e le altre aree libere che completano la proprietà.

Occupava una superficie coperta di mq. 594.50

Volume complessivo: mc. 5858,11

Superficie Utile Lorda: mq 2053,36

Superficie scoperta: mq. 19.681,34

La destinazione ammessa dal P.d.R. per la UMI 1 è **turistico-ricettiva**.

PdR originario

Costruzione di un *piano a parcheggio interrato e distaccato dal sedime dell'edificio esistente, approvato con il P.d.R. del 2009, è stato dimensionato secondo l'art. 68 del Piano Strutturale che prescrive per i piani attuativi uno standard pari a mq 80/100 di SLP di cui mq 40/100 per parcheggi e mq 40/100 per aree pedonali. Essendo la SLP a mq 1709,00 avremo:  $mq\ 1709,00 \times mq\ 80/100 = mq\ 1367,20/2 = mq\ 683,60$ . Il piano prevede un parcheggio coperto di mq 690,44. Sono inoltre previsti vani tecnici interrati e modesto aggiustamento dimensionale con aumento di volume al di sotto del piano di campagna della parte interrata anteriore posta tra il garage da realizzare ed il piano seminterrato esistente della Villa Buschetti. Tale volume è ricompreso sulla cubatura che verrà appresso descritta.*

Realizzazione di locali interrati per un totale di mc 1550, oltre a quanto previsto nel P.d.R approvato in data 30/06/2009 con delibera di Consiglio Comunale n.59/2009, per la realizzazione di un centro benessere nell'area compresa tra il lato posteriore della villa e la scarpata che dà origine al bosco sottostante ai parcheggi pubblici di via dei Poeti.

PdR in variante

*In questo caso, cioè nella variante, i parcheggi, con l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (Del. C.C. 59/2011) sono regolati dall'art. 13 che prevede n. 2 posti auto/100 mq di S.U.L.. Risultando la SUL del centro benessere, oggetto della variante al P.d.R. approvato, pari a mq 448,21 avremo:  $mq\ 448,21 \times 2/100 = 9$  auto che verranno così distribuiti:*

- *Parcheggi interrati: n.22 (P.d.R.) + n. 4 (Variante al P.d.R.)=*  
*n. 26*
- *Parcheggi esterni a raso(da definire con l'amministrazione)=*  
*n. 5*
- *Totale =*  
*n. 31*

Resta fatta salva la possibilità del loro dimezzamento, ai sensi del punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444 / '68, a fronte di attrezzature

integrative, trovandosi ora l'area d'intervento in zona A e/o le possibilità di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 53 / '10, circa la monetizzazione di max due posti auto ( secondo il parametro riconosciuto dal RU di 25 mq / p.a. );

Giardino e parco:

1) Recupero sia per quanto riguarda le sistemazioni a verde (da ripristinare con essenze autoctone), sia per quanto riguarda le opere complementari (eventuali muri di recinzione e/o contenimento, arredi)

2) Destinare la parte nord del giardino a contenere una piscina con le seguenti caratteristiche:

interrata, e non collegata alla rete distributiva dell'acquedotto, previa dimostrazione della modalità di approvvigionamento idrico e di scarico;

superficie massima di mq 130, colori con tonalità neutro terrose per la vasca e finiture appropriate al contesto ed in ogni caso in armonia con l'ambiente. Con le stesse modalità verrà effettuato l'approvvigionamento di acqua per la piscina del centro benessere.

### **TITOLO III**

#### **Comparto Edilizio - Urbanistico**

#### **ART.12 – Categorie di intervento ammissibili**

Per l' Unità minima di intervento UMI 1 sono ammesse le seguenti categorie di intervento: "Restauro e risanamento conservativo" così come definito nella legge della regione Toscana n°1 del 3 gennaio 2005.

#### **ART.13 – Dislocazione e configurazione di nuovi edifici**

E' consentita la realizzazione di locali interrati quali pertinenze dell'edificio principale con destinazione di vani tecnici, garage e servizi igienici in numero di 2, ripostiglio per gli utensili ed i materiali per la pulizia ad uso del garage interrato.

E' inoltre consentita la realizzazione di locali interrati ad uso centro benessere, nell'area compresa tra il lato posteriore della villa e la scarpata che dà origine al bosco sottostante ai parcheggi pubblici di via dei Poeti.

#### **ART.14 – Volumetria**

Non sono consentiti aumenti della volumetria fuori terra dell'edificio principale e degli annessi esistenti, esclusi i vani tecnici.

#### **ART.15 – Altezze**

Le altezze utili dei locali interrati dovranno uniformarsi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio vigente al momento dell'istanza del permesso di costruire.

#### **ART.16 – Elementi costruttivi e materiali caratterizzanti**

Qualsiasi intervento a carattere edilizio all'interno del complesso di "Villa Buschetti", disciplinato dalla presente normativa, e dovrà sottostare a prescrizioni tecniche particolari per quanto riguarda le modalità costruttive ed il tipo di materiali, nei seguenti elementi costitutivi dei fabbricati esistenti:

- facciate
- coperture
- partizioni orizzontali
- scale e ascensori
- finestre
- portoni esterni

Tutti i manufatti di nuova edificazione dovranno esprimere un'architettura improntata alla massima armonia e coerenza formale e alle qualità dei luoghi circostanti.

- Facciate. Dovranno essere restaurate rispettando le forme, i dettagli e i materiali preesistenti, risultanti dalla documentazione fotografica. Sono comunque esclusi interventi di ampliamento di porte e finestre che alterino la composizione originaria delle facciate della villa; nuove aperture saranno da valutarsi in relazione ai caratteri dell'edificio ed alla qualità dell'intervento. Non sono consentite decorticazioni delle facciate per ottenere superfici murarie a faccia-vista. Eventuali nuovi intonaci dovranno essere rifiniti con pitture naturali applicate a fresco. I colori dovranno avvicinarsi il più possibile ai colori originali, individuabili soprattutto mediante saggi effettuati nelle zone più protette sotto gronda.
- Coperture. Il manto dovrà essere mantenuto con materiali del luogo (cotto) identici per tipo e caratteristiche a quelli delle originarie coperture ancora individuabili.

- Partizioni orizzontali.
  - a. Solai in latero-cemento. L'intradosso dei solai dovrà essere intonacato con malta di calce e trattamento a pittura.
  - b. Solai in legno. Pulitura dell'orditura in legno e trattamento superficiale dei singoli elementi.
  - c. Volte vere e fittizie. Sigillatura di crepe e lesioni, ripresa di intonaci, tinteggiatura con pitture naturali applicate a fresco. Le volte dipinte o comunque decorate dovranno essere restaurate.
- Scale e ascensori. Il rivestimento delle rampe sarà in travertino al fine di uniformare l'intero sviluppo della scala. All'interno oltre all'ascensore per gli ospiti, verrà installato un montacarichi di servizio. All'esterno dovrà essere installato un ascensore che colleghi il piano interrato al giardino sovrastante. Il vano di tale elevatore all'esterno dovrà essere in muratura intonacata e copertura con giardino pensile.
- Finestre. Le soluzioni proposte dovranno garantire che l'illuminazione e l'aerazione dei locali siano adeguate alle esigenze funzionali richieste. L'illuminazione diurna dei locali dovrà essere naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
  - locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
  - spazi destinati a disimpegno e collegamenti orizz./ verticali;
 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali non dovranno avere superficie (misurata convenzionalmente esterno telaio dell'infisso) superiore a quelle esistenti *pur* essendo consentita per le zone rurali la deroga al rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata e la superf. del pavimento. Le finestre dovranno, di norma, mantenere le posizioni e le dimensioni che hanno attualmente; potranno tuttavia essere spostate o ampliate come ripristino di aperture tamponate solo se tali interventi rappresentano un miglioramento estetico della costruzione o per comprovate e ineludibili esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali. Gli infissi saranno generalmente in legno verniciato nel colore grigio chiaro. Elementi integrativi dell'infisso sono l'eventuale scuretto all'interno e la persiana all'esterno. Gli scuretti, ove previsti, dovranno avere le parti in vista rifinite nella medesima tipologia dell'infisso. Le persiane, unico tipo di chiusura esterna consentita nell'intervento, saranno realizzate solo in legno verniciato di colore grigio chiaro, comunque uniformi per tutte le facciate, e dovranno avere forma, fattura e struttura come le esistenti.

- Portoni esterni. E' consentita l'apertura e l'ampliamento di nuove porte sui muri esterni; nel caso di ampliamento questa possibilità vale solo se le aperture esistenti sono prive di specifici elementi architettonici come spallette, archi o architravature particolari. Possono essere consentiti ripristini di porte chiuse in passato, salvaguardando comunque l'equilibrio delle proporzioni della facciata. Per gli infissi l'obiettivo è il *restauro ed il* ripristino di portoni in legno. Analogamente alle finestre, quanto agli infissi in legno rimossi in passato, può essere autorizzata l'installazione di infissi in legno di fattura analoga a quelli originali. Sono comunque esclusi infissi di altri materiali.

#### **ART.17 – Spazi Aperti per la mobilità pedonale**

Dovranno essere dimensionati e realizzati secondo i disegni del progetto definitivo. Percorsi, piazzali, giardini, slarghi, scale e collegamenti, dovranno essere concepiti nello spirito e con la cura del disegno di qualità e con congrui elementi di arredo. I marciapiedi, ove necessari, dovranno essere, in lastre di pietra naturale (travertino, arenarie). E' vietato l'uso di manti esterni continui quali asfalto, gettate di cemento o altri materiali sintetici.

#### **ART.18 – Aree e spazi verdi**

Di carattere e uso sia privato o pubblico, le aree e gli spazi verdi dovranno essere previsti nella posizione e nelle dimensioni indicate nei disegni del progetto definitivo. Le essenze verdi impiegate dovranno essere di tipo autoctono. In sede di progetto *esecutivo* dovrà essere presentata una adeguata soluzione di dettaglio, spaziale e funzionale, relativa alla sistemazione delle parti a verde.

#### **ART.19 – Viabilità e parcheggi**

Lo stazionamento al coperto dei veicoli sarà previsto in posti-auto esclusivamente ricavati all'interno dell'UMI in specifico nuovo locale *interrato*: questo avrà tutti i requisiti richiesti dalle norme vigenti. L'unico punto di sosta allo scoperto nell'area dell'UMI sarà consentito nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale. Le pavimentazioni della viabilità privata fino all'innesto con la viabilità pubblica, della rampa di accesso al parcheggio interrato nonché di tutte le aree di sosta scoperte, saranno realizzate in brecciolino come quelle esistenti.

## **ART. 20 – Risparmio energetico**

Almeno il 60% della produzione di acqua calda sanitaria dovrà obbligatoriamente essere effettuata **con fonti energetiche alternative e rinnovabili compatibili con il sito, con esclusione dei pannelli fotovoltaici e solari** : nei momenti di esubero verrà deviata per un parziale riscaldamento della piscina esterna e di quella del centro benessere.

Dovrà essere installato un impianto di recupero delle acque bianche e piovane ed utilizzato per fornire acqua per il sistema di irrigazione.

Il progetto definitivo dovrà comunque essere conforme alle normative nazionali, regionali e comunali in materia di risparmio energetico, vigenti al momento della sua realizzazione.

## **ART. 21 – Giardino all'italiana**

Sul giardino all'italiana, come verrà previsto nel progetto architettonico definitivo dovrà essere imposto un vincolo di mantenimento prima dell'attestazione dell'agibilità del complesso alberghiero.

## **ART. 22 – Norme ambientali**

Per gli interventi di recupero e di demolizione con ricostruzione i relativi progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia devono prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico;
- l'adeguamento alle norme in materia di isolamento acustico;
- dovrà essere lasciata una superficie permeabile secondo il disposto degli Artt. 25 e 111 del Regolamento Urbanistico.

## **ART. 23 – Collegamento alla legislazione tecnica ed alla normativa comunale**

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia urbanistica ed edilizia, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti nel Comune di Montepulciano, nonché al materiale grafico e tecnico del ***P.d.R. approvato e della presente Variante.***

#### **ART. 24 – Sistemazioni esterne**

I brani di paesaggio agrario non colturale ancora presenti nell'ambito delle zone di recupero individuate dalla variante dovranno essere oggetto di mantenimento, recupero e, se necessario, di ricostituzione.

#### **ART. 25 – Urbanizzazioni primarie**

*Il P.d.R. e la Variante non hanno previsioni di urbanizzazioni primarie da eseguire in quanto il comparto oggetto dell'intervento è un unico compendio di terreno dotato al suo interno di reti di adduzione (acqua, metano, elettricità e telefonia) e di scarico (acque bianche e nere) esistenti, pertanto gli unici punti di contatto con la viabilità pubblica sono rispettivamente gli accessi viari su viale della Rimembranza e la via di San Biagio.*

#### **ART. 26 – Prestazioni funzionali generali**

Il piano di recupero dovrà prevedere:

- a) recupero acque meteoriche idonee all'irrigazione delle aree esterne;
- b) idonee indicazioni per l'individuazione di siti e/o aree per il deposito provvisorio di rifiuti solidi urbani, in attesa della raccolta pubblica, con previsione di raccolta differenziata;
- c) modalità di utilizzazione e posizionamento delle fonti di energia rinnovabile, in conformità delle specifiche norme in vigore;
- d) tipologie di illuminazione notturna tale da evitare l'inquinamento luminoso;
- e) eventuali provvedimenti per la limitazione delle emissioni atmosferiche;
- f) eventuali provvedimenti per la tutela della fauna locale.

#### **ART. 27 – Deroghe**

Per gli edifici di particolare interesse tipologico rurale od in ambiente rurale, sono ammesse deroghe ai rapporti d'illuminazione ed areazione previste dalla normativa generale, in relazione alla storicità ed alla architettura di tali fabbricati.

## **ART. 28 – Varianti**

*Le varianti al P.d.R. che eventualmente si renderanno necessarie, consistenti in modifiche sostanziali della tipologia, della localizzazione e della consistenza planovolumetrica di tutti i manufatti compresi gli annessi i volumi tecnici e la piscina dovranno essere valutate secondo il disposto dell'art. 36 del P.I.T..*

## **ART. 29 – Schemi planimetrici del P.d.R. e della Variante**

Gli schemi distributivi della Villa, riportati nelle piante dello Stato Trasformato del P.d.R. *e della Variante*, sono indicativi e non vincolanti ai fini della progettazione definitiva.

## **ART. 30 – Prescrizioni sui titoli autorizzativi edilizi**

*In fase di presentazione, esame e prima del rilascio dei relativi titoli autorizzativi edilizi, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :*

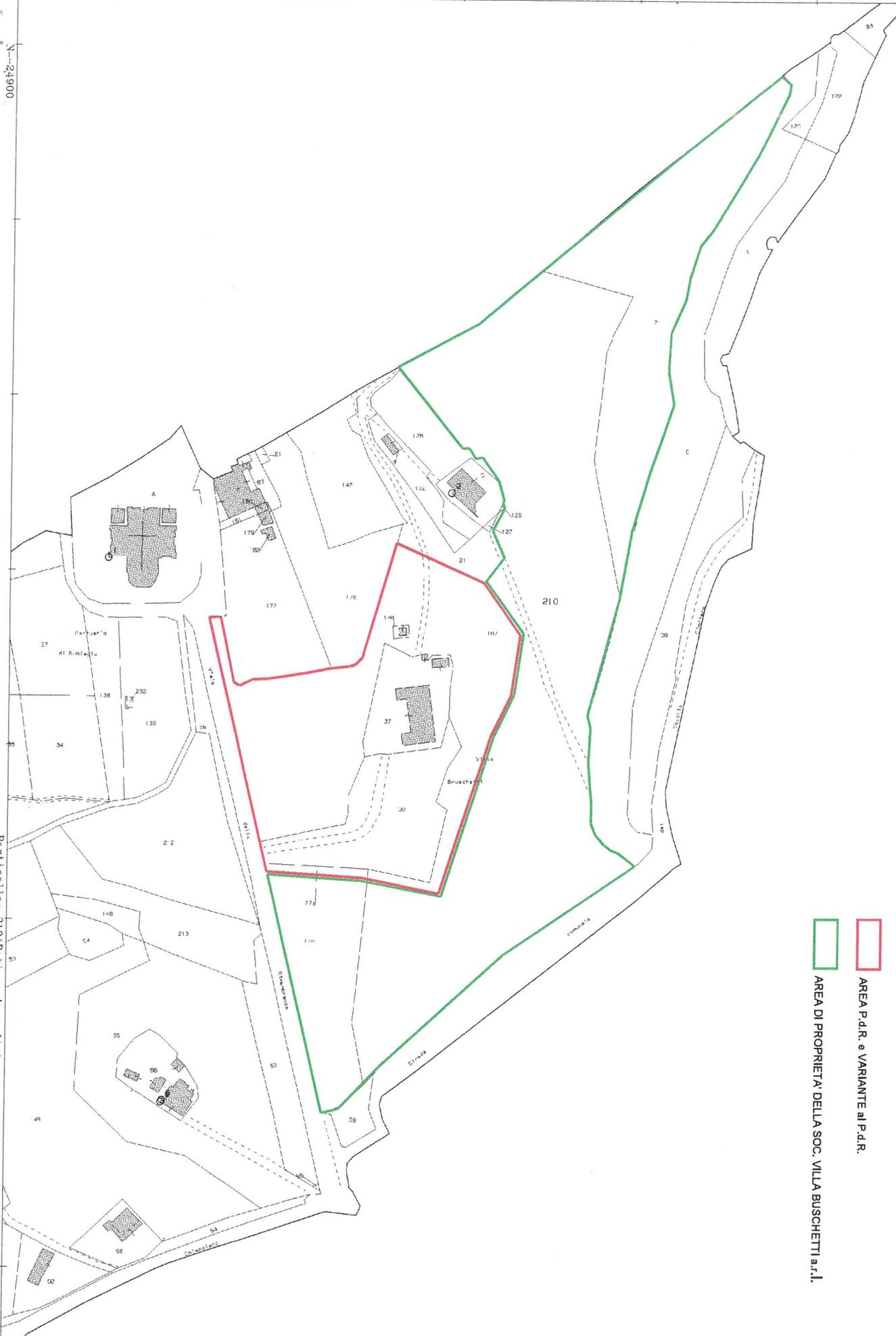
- *la soluzione a giardino nell'area di pertinenza della villa dovrà essere il meno artificiale possibile;*
- *dovranno essere maturati i pareri degli enti di gestione delle reti;*
- *per i parcheggi di standards, se del caso, le attrezzature integrative di cui all'art. 5 del D.M. 1444 / '68 e/o la monetizzazione di max due posti di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 53 / '10, dovranno essere oggetto di particolare Convenzionamento con il Comune;*
- *dovrà essere verificato il rispetto della densità fondiaria di zona A, di cui al D.M. 1444 / '68.*

**N.B.**

In rosso le modifiche di adeguamento alla delibera di approvazione

E=36000

N=24900



AREA P.d.R. e VARIANTE al P.d.R.  
 AREA DI PROPRIETA' DELLA SOC. VILLA BUSCHETTI a.r.l.

Particella: 210 (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)